

Sygn. akt VIII C 922/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2023 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – sędzia Łukasz Ostrowski

Protokolant – sekretarz sądowy Barbara Detka

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2023 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K.

przeciwko (...) Spółce komandytowej z siedzibą w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki komandytowej z siedzibą w K. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 1.165,35# zł (tysiąc sto sześćdziesiąt pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 maja 2021 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz pozwanego (...) Spółki komandytowej z siedzibą w K. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

sędzia Łukasz Ostrowski

Sygn. akt VIII C 922/22 upr.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 12 kwietnia 2022 roku powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w K. kwoty 38 659,74 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 38 074,20 zł od dnia 27 maja 2021 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 585,54 zł od dnia 27 maja 2021 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się niedopłata opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w K. przy ulicy (...), oznaczonego w ewidencji gruntów Miasta K. jako działki nr (...) o powierzchni 0,2500 ha oraz jako działki nr 14/1, 14/3, 14/5, 14/8, 14/10, 14/12 o powierzchni 0,2258 ha, za lata 2020 i 2021 (pozew k. 2-5).

W dniu 26 maja 2022 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kielcach wydał w sprawie sygn. akt I Nc 508/22 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty k. 24).

W dniu 21 czerwca 2022 roku pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w K. złożyła sprzeciw od opisanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że w 2019 roku doszło do skutecznego ustalenia pomiędzy stronami niższej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste działek nr (...) o powierzchni 0,2500 ha. Z tego względu powód nie jest uprawniony do żądania z tego tytułu za 2020 roku kwoty ustalonej w oparciu o dotychczasową wyższą stawkę. W rezultacie dokonane przez pozwanego wpłaty z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2020 i 2021 wyczerpują w całości roszczenie powoda z tego tytułu (sprzeciw k. 30-32).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w K. nabyła w dniu 14 marca 2018 roku na mocy umowy sprzedaży prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obręb (...) o łącznej powierzchni 0,4749 ha. Z tego tytułu Spółka zobowiązana była do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata ta płatna była w terminie ustawowym do dnia 31 marca każdego roku i wynosiła 35 000 zł według stawki 1%.

W wyniku podziału nieruchomości powstały działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2500 ha z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2258 ha.

Decyzją z dnia 31 października 2018 roku, znak (...). (...).2.2.79.2018 Prezydent Miasta K. działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości zmienił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z 1% na 3%, ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 105 000 zł.

Wnioskiem z dnia 29 października 2019 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w K. wystąpiła o zmianę celu użytkowania wieczystego działek nr (...) na cel mieszkalny oraz o zmianę wysokości stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% na 1%.

Pismem dnia 19 grudnia 2019 roku znak: GN-VI. (...).2.2.34.2019 Prezydent Miasta K. działający jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wyraził zgodę na zmianę celu użytkowania wieczystego działek nr (...) oraz

ustalił stawkę procentową opłaty rocznej na 1 %. Nowo ustalona opłata w odniesieniu

do wymienionych działek wynosiła 18 424,93 zł. Oświadczenie Prezydenta Miasta

K. zostało doręczone (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w K. w dniu 30 grudnia 2019 roku.

W konsekwencji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2020 i 2021 wynosiła 68 150,14 zł, z tym że 18 424,93 zł za działki nr (...) ustalona według stawki 1% i 49 725,21 zł za działki nr (...) ustalona według stawki 3%.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa

z siedzibą w K. dokonała następujących wpłat na poczet opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste:

- w dniu 12 maja 2020 roku kwota 35 000 zł (opłata za 2020 rok),

- w dniu 26 maja 2021 roku kwota 14 725,20 zł (opłata za 2020 rok),
- w dniu 26 maja 2021 roku kwota 18 424,93 zł (opłata za 2020 rok),
- w dniu 26 maja 2021 roku kwota 18 424,93 zł (opłata za 2021 rok),
- w dniu 26 maja 2021 roku kwota 49 725,20 zł (opłata za 2021 rok).

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto wniosek z dnia 29 października 2019 roku (k. 13-14), pismo z dnia 19 grudnia 2019 roku wraz z oświadczeniem i potwierdzeniem odbioru (k. 15-16), potwierdzenie przelewu (k. 21).

Powyższy stan faktyczny był w całości pomiędzy stronami bezsporny, ponadto znajduje potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z treścią art. 229 i 230 k.p.c., okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów, albowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione zgodnie z regułami wskazanymi w powołanych przepisach.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Spór pomiędzy stronami dotyczył zasadniczo tego, kiedy doszło do ustalenia nowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste co do działek nr (...) znajdujących się w użytkowaniu wieczystym pozwanego.

Roszczenie powoda znajduje podstawę w art. 238 k.c., zgodnie z którym wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną oraz w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę oraz opłaty roczne. Stosownie zaś do ust. 4 tego artykułu, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

Zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu użytkowania wieczystego,

z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku,

o którym mowa w ust. 2 lub 2b, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Bezspornie pozwany w dniu 29 października 2019 roku złożył do powoda wniosek o zmianę celu użytkowania wieczystego. Od tego momentu zgodnie z art. 73 ust. 2e ustawy o gospodarce nieruchomościami powód miał dwa miesiące na zajęcie stanowiska w sprawie. Mógł wyrazić zgodę na zmianę celu użytkowania wieczystego, nie wyrazić zgody lub nie wypowiedzieć się w tym przedmiocie.

W ocenie Sądu powód bezsprzecznie wyraził zgodę na zmianę celu użytkowania wieczystego trzech spośród kilku działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym pozwanego. Dał temu wyraz w oświadczeniu podpisanym przez Prezydenta Miasta K. dołączonym do pisma z dnia 19 grudnia 2019 roku, które to pismo wraz z oświadczeniem zostało doręczone pozwanemu w dniu 30 grudnia 2019 roku.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje w jakiej formie ma nastąpić ustalenie nowego celu na skutek wniosku złożonego w trybie art. 73 ust. 2 ani w jakiej formie powinna przybrać zgoda Skarbu Państwa – Prezydenta

Miasta K. na zmianę celu z czym wiąże się nowa wysokość stawki. Zgodnie z art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone z chwilą gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Złożenie oświadczenia woli innej osobie nie musi nastąpić w tym samym momencie może być rozłożone w czasie. Z taką sytuacją mamy do czynienia

w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu stan, w którym doszło do złożenia zgodnych oświadczeń woli w zakresie zmiany celu i ustalenia nowej stawki za użytkowanie wieczyste nastąpiło

w 2019 roku, najpóźniej w dniu 30 grudnia 2019 roku, tj. w dniu w którym pozwanemu zostało doręczone oświadczenie powoda o wyrażeniu zgody na zmianę stawki za użytkowanie wieczyste z 3% na 1% na cele mieszkaniowe i ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej. Wymaganie przez Skarb Państwa, aby pozwany składał dodatkowe pisma potwierdzające zgodę Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na zmianę stawki za użytkowanie wieczyste było niepotrzebne i skutkowało sztucznym przedłużeniem procedury tak, aby nie mogła się ona zakończyć w 2019 roku. Podkreślić należy, że pozwana spółka złożyła takie oświadczenie w piśmie z dnia 29 października 2019 roku, a jej wola w ocenie Sądu była niewątpliwa.

Powyższe oznacza, że – wbrew twierdzeniom powoda – stawka za użytkowanie wieczyste za wszystkie działki znajdujące się w użytkowaniu wieczystym pozwanej za lata 2020 i 2021 roku wynosiła łącznie 68 150,14 zł. Pozwany dokonał szeregu wpłat tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste, przy czym większość z tych wpłat miała miejsce po terminie płatności określonym w art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dotyczy stawki za 2021 rok) oraz w art. 15 j ustawy z dnia 2 marca 2020 roku (dotyczy stawki za 2020 rok).

Powód uzyskane od pozwanego wpłaty na poczet opłaty za 2021 roku dokonane

w dniu 26 maja 2021 roku w łącznej kwocie 68 150,13 zł powód prawidłowo zaliczył na kwotę 67 564,60 zł z tytułu należności głównej, natomiast kwotę 585,53 zł na poczet należnych mu odsetek za opóźnienie (wysokość kwoty zaliczonej na poczet odsetek nie była przez pozwanego kwestionowana). Zatem za rok 2021 pozostała do uregulowania kwota 585,54 zł z wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 27 maja 2021 roku – zgodnie z żądaniem pozwu. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w wyroku.

Jeśli zaś chodzi o opłatę za 2020 roku, powód w sposób błędny naliczył odsetki, naliczając je od kwoty wyższej niż powinien. Sąd przyjął, że na poczet należności 68 150,14 zł pozwany w trzech ratach uiszczył na rzecz powoda łącznie kwotę 68 150,13 zł, z tym

że kwota 35 000 zł uiszczona została w dniu 12 maja 2020 roku (w terminie), a dwie pozostałe raty w łącznej kwocie 33 150,13 zł w dniu 26 maja 2021 roku (zatem po terminie zgodnie z art. 15 j ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem C. 19 innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, tj. do 31 stycznia 2021 roku). Odsetki od kwoty 33 150,14 zł za okres od dnia 1 lutego 2021 roku do dnia 26 maja 2021 roku wyniosły łącznie 579,81 zł i tylko taką kwotę powód mógł zasadnie zaliczyć na poczet należnych mu odsetek. Oznacza to, że za rok 2020 pozostała do uregulowania kwota 579,81 zł z wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 27 maja 2021 roku – zgodnie z żądaniem pozwu. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w wyroku.

Biorąc pod uwagę powyższym należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 1 165,35 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 maja 2021 roku do dnia zapłaty, zaś dalej idące powództwo oddalić jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód przegrał sprawę w przeważającej części, z tego względu Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanego koszty procesu. Na zasądzoną kwotę złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanego przez radcę prawnego w kwocie 3 600 zł ustalone stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 17 zł tytułem opłaty za pełnomocnictwo.

sędzia Łukasz Ostrowski